Приложение к Решению

 Совета депутатов

муниципального образования

Благодарновский сельсовет

Тюльганского района

Оренбургской области

 от 28.12.2016 г. № 78

**Внесение изменений**

**в правила землепользования и застройки муниципального образования**

**БЛАГОДАРНОВский сельсовет**

**ТЮЛЬГАНского района**

**(правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**БЛАГОДАРНОВский сельсовет**

**ТЮЛЬГАНского района**

**в новой редакции)**

**ЧАСТЬ II**

**КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ**

**ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**ЧАСТЬ III**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

2016

Содержание 2 и 3 части

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ. 3](#_Toc405811737)

[Глава 12. Карта градостроительного зонирования МО Благодарновский сельсовет. Карта зон с особыми условиями использования территорий МО Благодарновский сельсовет. 3](#_Toc405811738)

[*Статья 42.* Карта градостроительного зонирования МО Благодарновский сельсовет. 3](#_Toc405811739)

[*Статья 43.* Карта зон с особыми условиями использования территорий. 3](#_Toc405811740)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 5](#_Toc405811741)

[Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов, параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон. 5](#_Toc405811742)

[*Статья 44.* Общие положения о территориальных зонах муниципального образования Благодарновский сельсовет. 5](#_Toc405811743)

[*Статья 45.* Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами. 7](#_Toc405811744)

[*Статья 46.* Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон. 9](#_Toc405811745)

[*Статья 46.1* Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 9](#_Toc405811746)

[*Статья 46.2* Градостроительные регламенты. Зона делового, общественного и коммерческого назначения 15](#_Toc405811747)

[*Статья 46.3* Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования. 19](#_Toc405811748)

[*Статья 46.4* Градостроительные регламенты. Производственные зоны. 21](#_Toc405811749)

[*Статья 46.5* Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 26](#_Toc405811750)

[*Статья 46.5* Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 30](#_Toc405811751)

[*Статья 46.6* Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. 33](#_Toc405811752)

[Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами. 39](#_Toc405811753)

[*Статья 47.* Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий. 40](#_Toc405811754)

[*Статья 48.* Требования, которые должны выполняться при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий различного назначения, планировке и застройке сельских поселений с целью защиты от шума. 59](#_Toc405811755)

## ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

## Глава 12. Карта градостроительного зонирования МО Благодарновский сельсовет. Карта зон с особыми условиями использования территорий МО Благодарновский сельсовет.

## *Статья 42.* Карта градостроительного зонирования МО Благодарновский сельсовет.

На карте градостроительного зонирования:

1) установлены территориальные зоны – статья 44;

2) отображены зоны с особыми условиями использования территории – отображение информации главы 14;

3) могут отображаться основные территории общего пользования (городские леса, парки, скверы, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами городской черты), земли водного фонда, другие.

***Объекты культурного наследия на территории МО Благодарновский*** ***сельсовет имеются (информацию о них см. в материалах генерального плана МО Благодарновский сельсовет).***

***Границы территории объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий от объектов культурного наследия на территории МО Благодарновский сельсовет не установлены в установленном порядке.***

## *Статья 43.* Карта зон с особыми условиями использования территорий.

На настоящей карте отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

* санитарно-защитные зоны объектов;
* санитарные разрывы;
* водоохранные зоны водных объектов;
* зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
* охранные зоны объектов электроснабжения;
* охранные зоны объектов газоснабжения;
* иные зоны.

На настоящей карте отображаются:

* санитарно-защитные зоны (санитарные разрывы) предприятий и сооружений, определенные проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;
* санитарно-защитные зоны (санитарные разрывы) предприятий и сооружений, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* охранные зоны объектов газоснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"; Строительные нормы и правила СНиП 2.05.06-85 "Магистральные трубопроводы"; Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992г. № 9*.*
* охранные зоны объектов электроснабжения, размеры которых определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон");
* зоны санитарной охраны источников водоснабжения, размеры которых определены в соответствии санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* водоохранные зоны водных объектов, размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов, параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.

## *Статья 44.* Общие положения о территориальных зонах муниципального образования Благодарновский сельсовет.

Градостроительные регламенты установлены в пределах границ территориальных зон в муниципальном образовании Благодарновский сельсовет. Градостроительные регламенты установлены настоящими правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительным регламентом определяются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.
2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12027232) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах [территорий общего пользования](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1012#1012);

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых;

- государственного лесного фонда.

1. На карте градостроительного зонирования муниципального образования Благодарновский сельсовет:
* выделены территориальные зоны в соответствии с частью 6 настоящей статьи;
1. В соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования муниципального образования Благодарновский сельсовет установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое****обозначение** | **Наименование зоны** |
| **Жилые зоны** |
| **Ж-1** | Зона жилой застройки |
| **Общественно-деловые зоны** |
| **О-1** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| **Сх-1** | Зона пастбищ и сенокосов |
| **Производственные зоны** |
| **Пр-1** | Зона производственно-коммунальных объектов IV – V классов вредности |
| **Пр-2** | Зона производственно-коммунальных объектов III – V класса вредности |
| **Пр-3** | Зона производственно-коммунальных объектов I – V класса вредности |
| **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| **Ин-1** | Зона водозаборных и иных технических сооружений |
| **Зоны специального назначения** |
| **Сп-1** | Зона кладбищ |
| **Сп-2** | Зона размещения санитарно-технических сооружений |
| **Сп-3** | Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции |
| **Рекреационные зоны** |
| **Р-1** | Зона отдыха, городских парков, скверов, садов |
| **Р-2** | Зона отдыха, спортивных комплексов и сооружений |
| **Р-3** | Земли лесного фонда  |
| **Р-4** | Зона особо охраняемых природных территорий |

## *Статья 45.* Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;
2. условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства **–** виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;
3. вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

* виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
* для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
* объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)
* автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
* площадки для выгула собак;
* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

* Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
* Земельного Кодекса Российской Федерации;
* Водного кодекса Российской Федерации;
* Лесного Кодекса Российской Федерации;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области,
* СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
* СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

## *Статья 46.* Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон.

## *Статья 46.1* Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

**Ж-1. Зона жилой застройки.**

*Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными индивидуальными и малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* одно-, двухквартирные жилые дома усадебного типа, с земельными участками при квартирах от 400 до 2500 кв.м.;
* индивидуальные жилые дома 1-3 этажа, с приусадебными земельными участками до 2500 кв.м. для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующей организации санитарно-защитных зон;
* многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей, с земельными участками при квартирах от 400 до 800 кв.м. на одну квартиру;
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа в 1-3 этажа с придомовыми участками от 600 до 2500 кв.м.;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
* закусочные, кафе встроенные в здания;
* гостиницы (отели) вместимостью не более 30 мест, мини-гостиницы, мотели;
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственные постройки;
* сады, огороды, палисадники;
* теплицы оранжереи;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* объекты пожарной охраны (пожарные гидранты, противопожарные резервуары для воды);
* индивидуальные бани;
* дворовые туалеты;
* площадки с контейнерами для сбора мусора;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие на земельном участке собственника);
* гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* остановки;
* гостевые парковки;
* площадки для выгула собак с элементами озеленения;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод, ЛЭП;
* скважины для питьевого водоснабжения;
* элементы благоустройства;
* парки, скверы;
* бульвары;
* конфессиональные объекты;
* спортплощадки, детские площадки, хоккейные корты;

***Условно разрешенные виды использования:***

* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* аптеки, ФАПы;
* амбулаторно–поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* временные объекты торговли;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* отделения связи;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты общественного питания с количеством посадочных мест менее 30; кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* пожарные части (депо);
* отдельно-стоящие или пристроенные УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты
* подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие);
* мастерские по изготовлению мелких поделок;
* общественные резервуары для хранения воды;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* овощехранилища.

*Таблица 1 Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков*

|  |  |
| --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| **Предельные параметры земельных участков** |  |
| - Минимальная площадь | кв.м | 600 |
| - Максимальная площадь | кв.м | 10000 |
| - Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы(проезда) (для вновь формируемых земельных участков)\* | м | 20 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** |  |
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| -Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| -Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 6 |
| -Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | % | 20 |

*\*в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка должен составлять не менее:*

*1,0 м – для одноэтажного жилого дома;*

*1,5 м – для двухэтажного жилого дома;*

*2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5м.*

*Примечания к таблице:*

1. *Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.*

*3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.*

*4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или блокированного жилого дома, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 3-х метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.*

*5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.*

*6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*

*7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.*

*8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:*

* *имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;*
* *согласованно с органами госпожнадзора.*

*Таблица 2 Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов индивидуального жилищного строительства*

|  |  |
| --- | --- |
| **Нормативный разрыв** | **Поголовье (шт.), не более** |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики - матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |
| 40 м | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 | 15 |

*Примечания к таблице:*

1. *При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.*
2. *Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.*

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, и других объектов) устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.***

## *Статья 46.2* Градостроительные регламенты. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

**О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.**

*Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*.

***Основные виды разрешенного использования:***

* административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* кредитно-финансовые учреждения;
* судебные и юридические органы;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования;
* аптеки, ФАПы;
* амбулаторно–поликлинические учреждения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортплощадки, хоккейные корты;
* спортзалы;
* конфессиональные объекты;
* приемные пункты прачечных и химчисток;
* залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
* отделения, участковые пункты милиции;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* мастерские по изготовлению мелких поделок;
* общественные резервуары для хранения воды;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* гостиницы (отели);
* информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;
* физкультурно-оздоровительные сооружения;
* плавательные бассейны;
* учреждения культуры и искусства;
* учреждения социальной защиты;
* музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;
* кинотеатры, видеосалоны;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
* спортплощадки, детские площадки, хоккейные корты;
* дворец бракосочетаний;
* залы аттракционов;
* танцзалы, дискотеки;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;
* крупные торговые комплексы;
* рынки, ярмарки, выставки товаров;
* рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,
* предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* объекты бытового обслуживания;
* центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)
* фотосалоны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
* учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
* общественные бани, банно-оздоровительные комплексы.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* гостевые парковки;
* остановки;
* площадки с контейнерами для сбора мусора;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие на земельном участке собственника);
* гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* общественные туалеты;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод, ЛЭП;
* скважины для питьевого водоснабжения;
* элементы благоустройства;
* парки, скверы;
* бульвары.

***Условно разрешенные виды использования:***

* + многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей, с земельными участками при квартирах от 400 до 800 кв.м. на одну квартиру;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие);
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* пожарные части (депо);
* прачечные и химчистки;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* овощехранилища;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные).

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Число мест*** | ***Размеры земельных участков*** |
| * *административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;*
 | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:* *60-40 при этажности 2-3* |
| * *многофункциональные деловые и обслуживающие здания;*
 |
| * *офисы;*
 |
| * *представительства;*
 |
| * *кредитно-финансовые учреждения;*
 | *Операционная касса на 10-30 тыс. чел.* | *0,2 га - при 2 операционных кассах**0,5 га - при 7 операционных кассах* |
| *Отделения и филиалы сберегательного банка - 1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.* | *0,05 га - при 3 операционных местах**0,4 га - при 20 операционных местах* |
| * *судебные и юридические органы;*
 | *1 судья на 30 тыс. чел.* | *0,15 га на объект - при 1 судье* |
| * *проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;*
 | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:**30-15 при этажности 2-5* |
| * *гостиницы;*
 | *6 на 1 тыс. чел.* | *При числе мест гостиницы, м2 на 1 место:**От 25 до 100-55* |
| * *информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;*
 | *Туристские базы**По заданию на проектирование* | *65-80 м2 на 1 место* |
| * *физкультурно-оздоровительные сооружения;*
 | *70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел.* | *В поселениях с числом жителей от 2 до 5 тыс. следует предусматривать один спортивный зал площадью 540 м2* |
| * *плавательные бассейны;*
 | *20-25 м2 зеркала воды на 1 тыс. чел.* |
| * *спортивные залы местного значения;*
 | *60-80 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* |
| * *учреждения культуры и искусства;*
 | *50-60 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *Размещение, вместимость и размеры земельных участков планетариев, выставочных залов и музеев определяются заданием на проектирование* |
| * *учреждения социальной защиты;*
 | *Нормы расчета учреждений социального обеспечения следует уточнять в зависимости от социально-демографических особенностей региона* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;*
 | *Сельские поселения до 10 тыс. чел. – 1 учреждение культуры* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *кинотеатры, видеосалоны;*
 | *25-35 мест на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;*
 | *6-7,5 тыс. ед. хранения**5-6 читательское место* | *По заданию на проектирование* |
| * *клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;*
 | *80 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *дворец бракосочетаний;*
 | *По заданию на проектирование* |
| * *залы аттракционов и игровых автоматов;*
 | *3 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *танцзалы, дискотеки;*
 | *6 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *компьютерные центры, интернет-кафе;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *временные торговые объекты;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;*
 |  | *Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.:**до 1 0,1-0,2 га**св. 1 до 3 0,2-0,4 га**св. 3 до 4 0,4-0,6 га* |
| * *крупные торговые комплексы;*
 | *24-40 м2 торговой площади на 1000 чел.* | *От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости:**14 м2 - при торговой площади до 600 м2* |
| * *рынки, ярмарки, выставки товаров;*
 |
| * *рекламные агентства;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);*
 | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При числе мест, га на 100 мест:**до 50 0,2-0,25**св. 50 до 150 0,2-0,15**св. 150 0,1* |
| * *объекты бытового обслуживания;*
 | *4 места на 1 тыс. чел.* | *Для предприятий мощностью, рабочих мест:**0,1-0,2 га 10-50**0,05-0,08 га 50-150**0,03-0,04 га св. 150* |
| * *центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *фотосалоны;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;*
 |  | *0,1-0,2 га на объект* |
| * *пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;*
 | *По заданию на проектирование*  |
| * *центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;*
 |  | *Отделения связи микрорайона, жилого района, га, для обслуживаемого населения, групп:**IV-V (до 9 тыс. чел.) 0,07-0,08* |
| * *амбулаторно-поликлинические учреждения;*
 | *18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.**13,47 коек на 1 тыс. чел.* | *При мощности стационаров, коек:**до 50 - 150 м2 на 1 койку**св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку**св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку**св. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.**На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га* |
| * *аптеки;*
 | *14 м2 общей площади* | *0,2 га или встроенные* |
| * + *пункты оказания первой медицинской помощи;*
 | *0,1 автомобиль на 1 тыс. чел.* | *0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га* |
| * + *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;*
 | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости яслей-садов, м2, на 1 место: до 100 мест - 40, св. 100 - 35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30.**Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место* |
| * *школы общеобразовательные, начальные и средние;*
 | *104 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости общеобразовательной школы, учащихся:**св. 40 до 400 50 м2 на 1 учащегося**св. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегося**Размеры земельных участков школ могут быть увеличены: на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов* |
| * *многопрофильные учреждения дополнительного образования;*
 | *10% от общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натуралистов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%.* | *По заданию на проектирование* |
| * *учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;*
 |  | *При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся:**до 300 75 м2 на 1 учащегося**св. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегося* |
| * *отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);*
 | *По заданию на проектирование* | *При этажности здания (м2 на 1 сотрудника): 3-5 этажей – 44-18,5* |
| * *отделения, участковые пункты полиции;*
 | *По заданию на проектирование* |
| * *общественные туалеты.*
 | *1 прибор на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 100 % (для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства).*

## *Статья 46.3* Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

**Сх-1. Зона пастбищ и сенокосов.**

*Зона Сх-1 предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений  (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.*

***Основные виды разрешённого использования:***

* пашни;
* сенокосы;
* луга, пастбища;
* земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники, огороды);
* неудобья;
* постройки, связанные с обслуживанием данной зоны;
* поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* лесозащитные полосы.

***Вспомогательные виды разрешённого использования:***

* коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны;
* подсобные хозяйства;
* заготовительные объекты;
* временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
* инженерно-технические объекты;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРС, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
* площадки для сбора мусора.

***Условно разрешённые виды использования:***

* животноводческие фермы;
* сельскохозяйственные предприятия;
* торговые объекты;
* пункты первой медицинской помощи;
* промышленные объекты по добыче нефти;
* промышленные объекты по добыче природного газа;
* объекты обслуживания автотранспорта;
* автозаправочные станции;
* склады ГСМ;
* здания и сооружения;
* здания и помещения для временного пребывания (без права прописки) работников связанных с обслуживанием инженерно-технических объектов.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Сх-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

## *Статья 46.4* Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

**Пр-1**. **Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады, за исключением складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие);
* конфессиональные объекты;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС, АГЗС (а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления);
* предприятия автосервиса;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД;
* пожарные части (депо)
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы и представительства;
* судебные и юридические органы;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* кредитно-финансовые учреждения;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод;
* элементы благоустройства;
* бани;
* прачечные и химчистки;
* объекты торговли и общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
* помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* площадки для сбора мусора;
* скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* крупные торговые комплексы;
* торгово-выставочные комплексы;
* магазины;
* временные торговые объекты;
* предприятия общественного питания;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* отделения, участковые пункты милиции;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);
* склады ГСМ;
* ветлечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты.

***Условно разрешенные виды использования:***

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Пр-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

**Пр-2**. **Зона производственно-коммунальных объектов III-V класса вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V класса вредности;
* объекты складского назначения III-V класса вредности;
* оптовые базы и склады;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* предприятия автосервиса;
* пожарные части (депо);
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* склады ГСМ;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие);
* АЗС, АГЗС (а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления);
* предприятия автосервиса;
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* гаражи, площадки, сооружения и автостоянки для хранения общественного, грузового и индивидуального транспорта;
* станции технического обслуживания;
* машинно-тракторные мастерские.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;
* офисы;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* объекты пожарной охраны;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки промышленных товаров;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод;
* элементы благоустройства;
* бани;
* прачечные и химчистки;
* объекты торговли (магазины) и предприятия общественного питания (столовые, закусочные);
* мотели;
* общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
* помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* крупные торговые комплексы;
* временные торговые объекты;
* объекты бытового обслуживания;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные);
* ветлечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты.

***Условно разрешенные виды использования:***

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Пр-2 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

**Пр-3**. **Зона производственно-коммунальных объектов I-V класса вредности.**

*Зона предназначена для размещения производственно–коммунальных объектов I-V класса вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.*

***Основные виды разрешенного использования*:**

* промышленные предприятия, объекты и коммунально-складские организации I класса вредности;
* промышленные предприятия, объекты и коммунально-складские организации II класса вредности;
* промышленные предприятия, объекты и коммунально-складские организации III–V классов вредности;
* объекты складского назначения I–V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады;
* автотранспортные предприятия;
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС, АГЗС (а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления);
* отделы ГИБДД;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* автобусные парки;
* предприятия автосервиса;
* машинно-тракторные мастерские;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* промышленные объекты по добыче нефти и газа.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* обслуживающие здания;
* здания управления, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* гаражи для индивидуальных легковых и грузовых автомобилей;
* гаражи, площадки, сооружения и автостоянки для хранения общественного, грузового и индивидуального транспорта.
* объекты пожарной охраны;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* рынки промышленных товаров;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульных систем (локальных станций) глубокой очистки сточных вод;
* элементы благоустройства;
* пожарные части (депо);
* объекты торговли (магазины) и общественного питания предприятия общественного питания (столовые, закусочные);
* мотели;
* предприятия автосервиса;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
* помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* крупные торговые комплексы;
* склады ГСМ;
* временные торговые объекты;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (открытые, подземные и полуподземные).

***Условно разрешенные виды использования:***

* общежития, связанные с производством и образованием;
* гостиницы.

*Примечания:*

*1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.*

*2) В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Пр-3 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.*

## *Статья 46.5* Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

**Ин-1. Зона водозаборных и иных технических сооружений.**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений.*

*Зона предназначена для размещения инженерной и транспортной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

 *Для предотвращения вредного воздействия объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

* водозаборные сооружения;
* насосные станции;
* водонакопительные, водонапорные сооружения;
* водопроводные очистные сооружения;
* аэрологические станции;
* метеостанции;
* насосные станции;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРС, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станций) глубокой очистки сточных вод;
* автономные источники электроснабжения;
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* теле-, радиовышки, антенно-мачтовые сооружения;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* отстойники (очистные сооружения).

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственные постройки связанные с эксплуатацией источников водоснабжения;
* вокзалы, остановки;
* мотели;
* временные торговые объекты;
* магазины, торговые павильоны;
* киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* предприятия автосервиса;
* отделы ГИБДД;
* элементы обустройства автомобильных дорог;
* искусственные дорожные сооружения;
* площадки для сбора мусора;
* зеленые насаждения;
* АЗС, АГЗС (а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления);
* здания и помещения для временного пребывания (без права прописки) работников связанных с обслуживанием инженерно-технических объектов.

***Условно разрешенные виды использования:***

* аптеки;
* гостиницы (отели);
* пожарные части (депо);
* сельскохозяйственные угодья.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ин-1**включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

 *Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации и их санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га, в соответствии с требованиями СП 32.13330.*

*Размеры земельных участков для станций очистки воды в зависимости от их производительности, тыс. м /сут, следует принимать по проекту, но не более, га:*

*до 0,8.......................................................................1*

*св. 0,8 до 12............................................................2*

*» 12 » 32..................................................................3*

*» 32 » 80..................................................................4*

*» 80 » 125................................................................6*

*» 125 » 250..............................................................12*

*» 250 » 400................................................................18*

*» 400 » 800................................................................24*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

## *Статья 46.5* Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

**Сп-1. Зона кладбищ.**

*Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.*

***Основные виды разрешенного использования*:**

* + - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
		- захоронения;
		- сельские кладбища (действующие, закрытые);
		- колумбарии;
* мемориальные комплексы;
* дома траурных обрядов;
* бюро похоронного обслуживания;
	+ - бюро-магазины похоронного обслуживания;
* крематории (для действующих кладбищ);
* конфессиональные объекты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

***Условно разрешенные виды использования:***

* хозяйственные корпуса;
* резервуары для хранения воды;
* объекты пожарной охраны;
* общественные туалеты*.*

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СП-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Размеры земельных участков*** |
| *- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;* | *По заданию на проектирование* |
| *- захоронения;* | *0,24 га на 1 тыс. чел.* |
| *- колумбарии;* | *0,02 га на 1 тыс. чел.* |
| *- мемориальные комплексы;* | *По заданию на проектирование* |
| *- дома траурных обрядов;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро похоронного обслуживания;* | *1 объект на 0,5-1 млн. чел.* |
| *- бюро-магазины похоронного обслуживания;* | *По заданию на проектирование* |
| *- крематории (для действующих кладбищ);* | *По заданию на проектирование* |
| *- конфессиональные объекты.* | *По заданию на проектирование* |

 *2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

**Сп-2** **Зона размещения санитарно-технических сооружений.**

*Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков ТБО, скотомогильников, очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией полигона ТБО, биотермической ямы, скотомогильника.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* участки компостирования твердых бытовых отходов;
* скотомогильники с биологическими камерами;
* сливные станции;
* станция аэрации;
* канализационные очистные сооружения;
* модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод;
* насосные станции;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания*.*

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* хозяйственно-бытовые и иные вспомогательные здания и сооружения для обеспечения деятельности объектов;
* коммунальные объекты, связанные с обслуживанием объектов, расположенных в зоне санитарно-технического назначения;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРС, ГРУ, ШРП, ЛЭП;

***Условно разрешенные виды использования:***

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-V классов вредности, за исключением животноводческих ферм (комплексов);
* объекты складского назначения I-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* оптовые базы и склады, за исключением складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автотранспортные предприятия;
* автобусные парки;
* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
* АЗС;
* АГЗС;
* учреждения и объекты жилищно-коммунального хозяйства.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Сп-2 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

 *2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

**Сп-3. Зона зеленых насаждений, выполняющих санитарно-защитные функции.**

*Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* озеленение специального назначения;
* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

**Условно разрешенные виды использования:**

* сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Сп-3 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

*Примечания:*

*В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.*

*В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.*

## *Статья 46.6* Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

**Р-1. Зона отдыха, городских парков, скверов, садов.**

*Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, размещения объектов отдыха местного населения и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

***Основные виды разрешенного использования*:**

* парки;
* набережные;
* скверы, бульвары;
* регулируемая рубка деревьев (с разрешения администрации сельсовета);
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* озеленение;
* выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов;
* неудобья;
* сады, огороды, дачи;
* лесозащитные полосы.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* инженерно-технические объекты;
* сезонные обслуживающие объекты;
* пункты оказания первой помощи;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
* элементы благоустройства;
* резервуары для хранения воды;
* водозаборные скважины;
* площадки для сбора мусора;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* водонапорные башни;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны.

***Условно разрешенные виды использования:***

* площадки для выгула собак;
* парковки;
* жилые дома для обслуживающего персонала;
* торгово-выставочные комплексы;
* здания отдыха и туризма;
* киоски, магазины, лоточная торговля;
* объекты общественного питания;
* спортплощадки;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* игровые детские площадки;
* спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р-1 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

*Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га:*

*городских парков.............................................................................15*

*парков планировочных районов....................................................10*

*садов жилых районов......................................................................3*

*скверов..............................................................................................0,5*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

*Примечание:*

*В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

**Р-2. Зона отдыха, спортивных комплексов и сооружений.**

*Зона предназначена для размещения зон отдыха, спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.*

***Основные виды разрешенного использования:***

* спортивно-зрелищные сооружения;
* физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами;
* специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* строения и инфраструктура для отдыха;
* здания отдыха и туризма (турбазы);
* спортивные залы;
* игровые детские площадки;
* спортплощадки, корты;
* учреждения отдыха и туризма;
* лодочные станции;
* лыжные спортивные базы;
* конно-спортивные базы;
* водноспортивные базы;
* гостиницы, кемпинги;
* аттракционы;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
* танцплощадки, дискотеки;
* летние театры и эстрады;
* тир;
* парки;
* озеленение;
* лесозащитные полосы;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* учреждения культуры и искусства;
* бани;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* объекты бытового обслуживания;
* отделения, участковые пункты полиции;
* временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания;
* обслуживающие здания;
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* парковки;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
* объекты общественного питания;
* инженерно-технические объекты;
* площадки для сбора мусора;
* сезонные обслуживающие объекты;
* элементы благоустройства;
* резервуары для хранения воды;
* водозаборные скважины;
* ЦТП, ТП, РП, газовые котельные, ГРП, ГРУ, ШРП, модульные системы (локальные станции) глубокой очистки сточных вод, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП;
* водонапорные башни;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны.

***Условно разрешенные виды использования:***

* аптеки, ФАПы;
* площадки для выгула собак;
* жилые дома для обслуживающего персонала;
* торгово-выставочные комплексы;
* киоски, магазины;
* конфессиональные объекты;
* АЗС; АГЗС.
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
* офисы;
* представительства;
* детские сады, детские дошкольные учреждения;
* школы общеобразовательные, начальные и средние;
* многопрофильные учреждения дополнительного образования.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р-2 включают в себя:*

*1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Число мест*** | ***Размеры земельных участков*** |
| * *физкультурно-оздоровительные сооружения*
 | *70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел.* | *В поселениях с числом жителей от 2 до 5 тыс. следует предусматривать один спортивный зал площадью 540 м2* |
| * *спортивно-зрелищные сооружения*
 |
| * *специальные спортивно-развлекательные сооружения;*
 |
| * + *спортплощадки, корты*
 |
| * *спортивные залы местного значения;*
 | *60-80 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* |
| * *игровые детские площадки*
 | *По заданию на проектирование* |

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

*Примечание:*

*В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

**Р-3. Земли лесного фонда.**

Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации. Лесное законодательство Российской Федерации состоит из Лесного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие лесные отношения, не могут противоречить Лесному Кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.

***\* Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки государственного лесного фонда.***

**Р-4. Зона особо охраняемых природных территорий.**

Особо охраняемые природные территории - участки земли и недр, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны (ст.1 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ).

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния. На территориях расположения памятников природы и в границах их охранных зон запрещается всякая хозяйственная и иная деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

На территории МО Благодарновский сельсовет находятся два памятника природы.

***На территории памятника природы запрещается:***

* *уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);*
* *проводить несанкционированные горные работы;*
* *погребение объектов отвалами, терриконами, свалками;*
* *рубка деревьев, уничтожение и нарушение растительного покрова;*
* *гидротехническое вмешательство;*
* *повреждение форм рельефа и геологических обнажений;*
* *распашка территории.*

На территорию памятника природы налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов.

***Перечень мер, необходимых для сохранения памятника природы и ограничения хозяйственной деятельности на его территории:***

* *уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);*
* *проводить несанкционированные горные работы;*
* *изменять ландшафт (исключать распашку земли, вырубку деревьев, кустарников, вытаптывание травостоя);*
* *проведение по соседству строительных и других работ, которые могут способствовать развитию эрозии;*
* *прогон и выпас скота.*

**\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки особо охраняемых территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов).**

## Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные санитарно-защитными и водоохранными зонами.

## *Статья 47.* Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в установленных санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования территорий.

1**.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 43 настоящих Правил, определяется:

* градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей,
* ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)
2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Закон Оренбургской области от 7 декабря 1999 г. № 394/82-ОЗ
"Об особо охраняемых природных территориях Оренбургской области" (принят Законодательным Собранием Оренбургской области 17 ноября 1999 г.);
* Федеральный закон от 27 февраля 2003 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации»;
* Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 “Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения”;
* Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон");
* Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";
* Постановление Правительства Оренбургской области от 23 августа 2001 г. № 145-п “О государственных охотничьих заказниках”;
* Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах";
* Постановление Правительства Оренбургской области от 17 апреля 2009 г. № 161-п “Об утверждении порядка добычи общераспространенных полезных ископаемых, строительства подземных сооружений, а также устройства и эксплуатации бытовых колодцев и скважин собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков на территории Оренбургской области”. Распоряжение МПР РФ № 33-р, Администрации Оренбургской области № 202-р от 13.05.2005 “Об утверждении перечня общераспространенных полезных ископаемых по Оренбургской области”.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25,26 настоящих Правил.

**Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

* жилая застройка (жилые дома);
* зоны отдыха;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
* объекты пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* спортивные сооружения, детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:**

* озеленение территории;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели, гостиницы;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции, станции технического обслуживания;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* водозаборные скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

**Водоохранные зоны**

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
* от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
* от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:**

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
* отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:**

* распашка земель;
* применение удобрений;
* размещение отвалов размываемых грунт;
* складирование строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:**

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

**Прибрежные защитные полосы**

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Кроме того в пределах существующей и планируемой застройки населенного пункта показана полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

 Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

6. Охранные зоны водозаборных и иных сооружений

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон - зон водозаборных, иных технических сооружений:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

**Основные мероприятия на территории ЗСО**

1. Общие требования

1.1. Мероприятия предусматриваются для каждого пояса ЗСО в соответствии с его назначением. Они могут быть единовременными, осуществляемыми до начала эксплуатации водозабора, либо постоянными, режимного характера.

1.2. Объем указанных ниже основных мероприятий на территории ЗСО при наличии соответствующего обоснования должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО.

2. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

2.1. Мероприятия по первому поясу

2.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

2.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

2.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

* 3.2.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам

2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

2.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

2.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 2.2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

2.3.1. Не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

7. Охранные зоны объектов электроснабжения

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеописанных действий, запрещается:

1. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
2. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
3. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
4. бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
5. осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
2. горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
3. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
4. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
5. проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
6. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
7. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
8. полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
9. полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
2. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
3. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

8. Охранные зоны объектов газоснабжения

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

1. строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
2. сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
3. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
4. перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно - измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
5. устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
6. огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
7. разводить огонь и размещать источники огня;
8. рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
9. открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
10. набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
11. самовольно подключаться к газораспределительным сетям;

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная ограничениями, описанными ваше, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в горных отводах месторождений полезных ископаемых

Участок недр предоставляется пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Горный отвод - часть недр, предоставленная организации или предприятию для промышленной разработки содержащихся в ней полезных ископаемых.

При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезного ископаемого, зоны сдвижения горных пород, проектные контуры карьера (разреза), границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны округов горно-санитарной охраны, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр, земной поверхности и окружающей среды в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

Пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с пользованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

Предоставление недр в пользование, в том числе предоставление их в пользование органами государственной власти субъектов Российской Федерации, оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, включающей установленной формы бланк с Государственным гербом Российской Федерации, а также текстовые, графические и иные приложения, являющиеся неотъемлемой составной частью лицензии и определяющие основные условия пользования недрами.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается лишь в исключительных случаях в соответствии с Кодексом РФ «О недрах», СНиП «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и с разрешения органов управления Государственным фондом недр и органов Федерального горного и промышленного надзора России в установленном ими порядке только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки. При выдаче разрешений на застройку площади горного отвода зданиями и сооружениями различного назначения, условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода.

Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства в зоне горных отводов осуществляется по согласованию с органами государственной власти в области горного надзора в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации. На любую территорию, проектируемую для застройки в пределах горных отводов, необходимо выполнение горно-геологического обоснование застройки с согласованием условий застройки.

В границах зон горных выработок использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

При строительстве на территориях, где возможно техногенное затопление или подтопление, вызываемое разработкой месторождений полезных ископаемых или ликвидацией шахт (погашения горных выработок) способом затопления, должна быть предусмотрена инженерная защита территорий в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления». Прогноз затопления или подтопления территорий и проектирование защиты от этого территорий необходимо осуществлять на основании заключения специализированной организации.

10. Требования к территориям, входящим в границы зон затопления, подтопления

 В границах зон затопления паводком использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно–строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно–планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

При разработке проектов планировки и застройки городских и сельских поселений следует предусматривать при необходимости инженерную защиту от затопления, подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов.

Условия использования территории:

* жилищное строительство: полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений, организация и очистка поверхностного стока, дренирование территории;
* пашни: при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями;
* скважины водозаборов должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;
* опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно-технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.
* при реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
* проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов( травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.д.);
* ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;
* осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов в зонах отдыха, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;
* максимальное озеленение территории.

На территориях затопления паводком запрещается:

* использование сточных вод для удобрения почв;
* размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с отделом архитектуры и градостроительства администрации г. Сорочинска;
* предоставление вновь образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
* расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;
* вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных рубок);
* открытие карьеров строительных материалов;

В территориальных зонах в пределах зоны затопления паводком запрещается размещение объектов капитального строительства (новое строительство) без инженерной защиты территории от затопления.

Инженерную защиту территорий, подверженных затоплению и подтоплению, предусмотреть в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 “Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов” и СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

* отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
* за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

В случае невозможности защиты территории от затопления паводками  необходимо предусмотреть вынос строений.

11. Требования к территориям подверженные эрозионным процессам

К территориям, подверженные эрозионным процессам, предусмотреть инженерную защиту территорий в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 “Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов”, на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты.

На участках действия эрозионных процессов с оврагообразованием следует предусматривать упорядочение поверхностного стока, укрепление ложа оврагов, террасирование и облесение склонов. В отдельных случаях допускается полная или частичная ликвидация оврагов путем их засыпки с прокладкой по ним водосточных и дренажных коллекторов. Территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов, а также устройства парков.

## *Статья 48.* Требования, которые должны выполняться при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий различного назначения, планировке и застройке сельских поселений с целью защиты от шума.

Планировку и застройку территории необходимо осуществлять с учетом СП 51.13330.2011 «Защита от шума» Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003. Предварительно до предоставления и освоения земельных участков для строительства должен быть произведен акустический расчет. Акустический расчет должен производиться в следующей последовательности:

* + выявление источников шума и определение их шумовых характеристик;
* выбор точек в помещениях и на территориях, для которых необходимо провести расчет (расчетных точек);
* определение путей распространения шума от его источника (источников) до расчетных точек и потерь звуковой энергии по каждому из путей (снижение за счет расстояния, экранирования, звукоизоляции ограждающих конструкций, звукопоглощения и др.);
* определение ожидаемых уровней шума в расчетных точках;
* определение требуемого снижения уровней шума на основе сопоставления ожидаемых уровней шума с допустимыми уровнями шума;
* разработка мероприятий по обеспечению требуемого снижения уровней шума;
	+ проверочный расчет достаточности выбранных шумозащитных мероприятий для обеспечения защиты объекта или территории от шума.

Предельно допустимые и допустимые уровни звукового давления, дБ (эквивалентные уровни звукового давления, дБ), допустимые эквивалентные и максимальные уровни звука на рабочих местах в производственных и вспомогательных зданиях, на площадках промышленных предприятий, в помещениях жилых и общест­венных зданий и на территориях жилой застройки следует принимать по таблице 1. СП 51.13330.2011 «ЗАЩИТА ОТ ШУМА».

Планировку и застройку территорий городских и сельских поселений следует осуществлять с учетом обеспечения допустимых уровней шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории с нормируемыми уровнями шума.

Защита от транспортного шума жилых, общественных зданий и территорий с нормируемыми уровнями шума должна осуществляться с помощью:

* применения рациональных планировочных приемов, предусматривающих зонирование территорий городских и сельских поселений; рациональную трассировку улично-дорожной сети; размещение специальных шумозащитных зданий вдоль транспортных магистралей; применение различных композиционных приемов группировки шумозащитных и обычных зданий;
* организационных мероприятий, направленных на ограничение движения грузового транспорта через жилые районы и на снижение скорости движения транспортных средств при проезде через жилые, рекреационные и лечебные территории;
* конструктивных мер, предусматривающих строительство придорожных экранов, установку шумозащитных окон в зданиях, расположенных в зоне неблагоприятного шумового воздействия.

На стадии разработки проекта планировки жилого района, микрорайона, квартала для защиты от шума следует принимать следующие меры:

* при размещении жилой застройки вдоль магистральной автомобильной или железной дороги на расстоянии, не обеспечивающем необходимое снижение шума, использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности (откосов выемок, насыпей), в виде искусственных сооружений (вертикальные или наклонные стенки, галереи и т.п.), а также применение экранов комбинированного типа (например, насыпь + стенка). Следует учитывать, что подобные экраны дают достаточный эффект только при малоэтажной застройке (не более трех этажей);
* для жилых районов, микрорайонов, кварталов в городской застройке наиболее эффективным является размещение в первом эшелоне застройки магистральных улиц шумозащитных зданий в качестве экранов, защищающих от транспортного шума внутриквартальное пространство.